



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl
GF Geschossfläche
GH Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Bäume anpflanzen (Standort nachrichtlich)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
G = Gehrecht, F = Fahrrecht, L = Leitungsrecht

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
lineare Lärmschutzwand
Höhe mind. 2,50 m über Fahrbahnkante

Lärmpegelbereiche
erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenstelle

Entwässerungsgraben / Stillgewässer zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Wasserspiegellinie (WSP) in m ü NN

Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

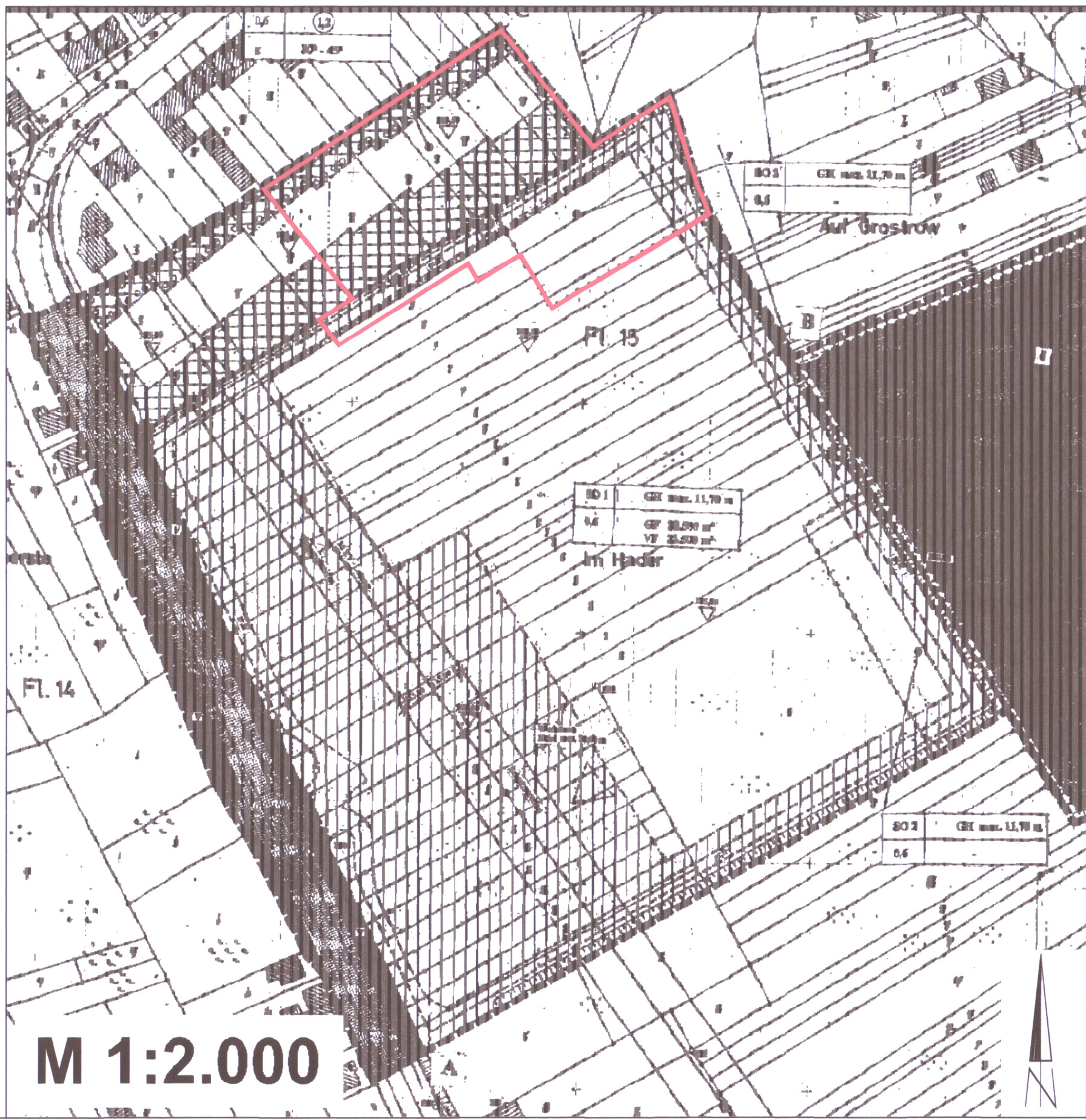
zukünftige Geländehöhe m ü NN

Bestandsgebäude

Böschung, Bestand

Übersicht

Bebauungsplan "Im Hader"



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO
1.1 Sondergebiet SO3 "Einrichtungsmärkte / Fachmärkte" mit Zweckbestimmung "Lagererweiterung"
gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
1.1.1 Zulässig sind

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen
- Maß der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
2.1 Grundflächenzahl
Die maximale Grundflächenzahl wird im SO3 auf 0,6 festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl
Die maximale Geschossfläche wird im SO3 auf 6.100 m² festgesetzt.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,70 m, bezogen auf die OKF des ICKA-Einrichtungshauses (185,50 m ü NN), festgesetzt. Umgeordnete Dachaufbauten wie Sheds, Oberlichter, Lüfteranlagen und Werbeaufbauten dürfen die in der Planzeichnung festgelegten Gebäuhöhen bis max. 5,00 m auf max. 5 % der Dachfläche ausnahmsweise überschreiten, sofern als Abstand von der Aulie die Breite in gleicher Höhe der Höhenbeschränkung eingehalten wird.

- Bauweise - abweichend (a)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand haben - dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50,00 m errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

siehe Plan

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzvorläufe) (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Parzellen Flur 15, Nrn. 49/38, 49/37, 49/36, 49/50, 49/53, 49/52, 49/54, 48/22, 48/27, 47/73, 47/131 und 47/134 werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Parzellen Flur 15, Nrn. 49/23, 49/39, 49/42, 49/41, 49/40 und 49/54 sowie der Kreisstadt Saarlouis festgesetzt.

Die Parzellen Flur 15, Flurstücke 49/38, 49/37, 49/36, 49/50, 49/53, 49/52, 48/28, 48/22 und 48/27 werden mit Leitungsrechten zugunsten der Parzellen Flur 15, Flurstücke 535/50, 536/50, 50/14, 396/50, 395/50, 394/50, 50/10, 392/50, 49/51, 390/50, 50/9, 49/54 und 534/50 in den im Plan festgesetzten Entwässerungsgraben, zurückgehalten und abgeleitet.

siehe Plan

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird anfallendes Niederschlagswasser der nördlichen Anlage (siehe Ziffer 8) über unterirdische Abwasserleitungen abgeleitet, deren Trassenführung dem Plan zu entnehmen ist.

siehe Plan

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird anfallendes Niederschlagswasser der nördlichen Anlage, Flur 15, Flurstücke 535/50, 536/50, 50/14, 396/50, 395/50, 394/50, 50/10, 392/50, 49/51, 390/50, 50/9, 49/54 und 534/50 in den im Plan festgesetzten Entwässerungsgraben, zurückgehalten und abgeleitet.

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Cornus avellana Walnuss
Crataegus laevigata Zweiflüßiger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Salix aurita Ohrwelde
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauwelde

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Salix aurita Ohrwelde
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauwelde

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- passive Schallschutzmaßnahmen

sind entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauten vor Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Die Lärmpegelbereiche entsprechen den in der folgenden Übersicht zusammengestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile R _w , res dB
III	30

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schallschichtlichen Untersuchung niedrigere Lärmpegel an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen haben mindestens folgende schallschichtliche Kennwerte zu gewährleisten:
- Schalldämmung nach ZTV-Law 06, Gruppe B3 gemäß Prüfung DIN EN 1795-2: mind. 24 dB (A)
- hoch absorbierend nach ZTV-Law 06, Gruppe A3 gemäß Prüfung DIN EN 1793-1: mind. 8 dB (A)
- aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Umfahrungsstraße wird auf ca. 100 m Länge auf der Nordseite eine Lärmschutzwand mit mindestens 2,50 m Höhe und entlang der Castele auf ca. 125 m Länge mit mindestens 5,00 m Höhe über Fahrbahnkante errichtet.

Hinweise

- Munitionsfunde
- Bodenfunde
- Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis
- Einsichtnahme Unterlagen
- Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 10.02.2010 ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mit Fundmüniten zu rechnen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Verdachtsanzeigen ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Saarlouis, hinzuzuziehen.
- Bei Bodenfund ist gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes, Artikel 1 SDOSchG Anzeigepflicht sowie ein befristetes Veränderungsverbot.
- Bei alten Bauvorhaben innerhalb der Stadt Saarlouis ist die Baumschutzsatzung zu beachten.
- Die angeführten DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können beim Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Umwelt, Großer Markt 1, Saarlouis eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhabens- und Erschließungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585)
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
 - die Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58)
 - die Landesbaurordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Baubereichs vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 278)
 - der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KS/G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 i. V. m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 vom 11.02.2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 1215)
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
 - das Gesetz über den Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) in der Fassung vom 05.04.06 (Amtsbl. Nr. 22, S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 i. V. m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltpolitik und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 26.10.08 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 7)

- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neugestaltung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11.03.2009 (Amtsblatt S. 676)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), Artikel 1 des Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 10.05.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17.06.2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374).

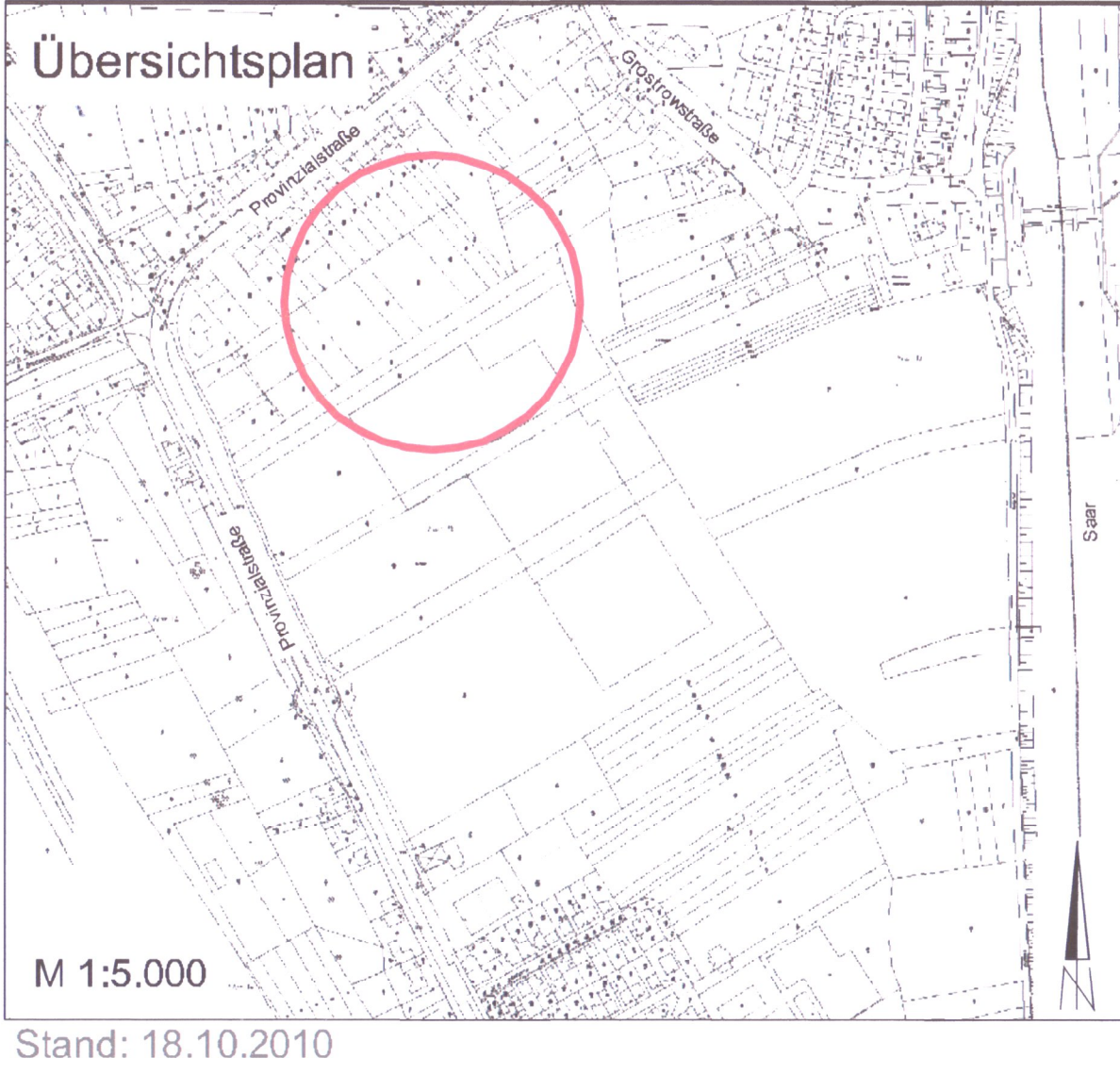
Verfahrensvermerke

- Der Vorhabenträger, die ICKA Verwaltungs GmbH, hat am 30.08.2010 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lagererweiterung" bei der Stadt Saarlouis beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Saarlouis hat am 23.09.2010, beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lagererweiterung" einzuleiten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lagererweiterung" einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.
- Der Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 05.05.2010, mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
04. Feb. 2011
Saarlouis,
- Der Stadtrat hat am 23.09.2010, den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lagererweiterung" beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) und "Prüfung der Verträglichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagererweiterung" zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" mit den Entwicklungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes "Riesengebiet im Mittleren Saar", hat in der Zeit vom 05.05.2010 bis einschließlich 05.06.2010 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.05.2010 öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.05.2010, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.
- Während der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, die vom Stadtrat am 05.06.2010 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 06.06.2010, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 01.07.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (mit Vorhaben- und Erschließungsplan).

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lagererweiterung" wird hiermit als Satzung ausfertigt.
04. Feb. 2011
Saarlouis,
- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.02.2011 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lagererweiterung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
04. Feb. 2011
Saarlouis,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lagererweiterung" als 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hader" - SATZUNGSEXEMPLAR -

Kreisstadt Saarlouis Stadtteil Lisdorf



PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GmbH
GILDENSTRASSE 2s 48157 MÜNSTER

FAK: 0251-327100 TEL: 0251-14335-0 E-MAIL: SKRIBBE.JANSEN@PGSJ.DE